

第 1 5 1 回

横 須 賀 市 都 市 計 画 審 議 会

議 事 録

第151回 横須賀市都市計画審議会

- 1 日 時 令和7年(2025年)8月1日(金)14時00分～15時00分
- 2 場 所 横須賀市役所消防庁舎4階災害対策本部室
- 3 議 題
令和7年度
諮問第1号 横須賀都市計画用途地域の変更(案)
諮問第2号 横須賀都市計画高度地区の変更(案)
諮問第3号 横須賀都市計画防火地域及び準防火地域の変更(案)
諮問第4号 横須賀都市計画生産緑地地区の変更(案)
諮問第5号 横須賀都市計画下水道の変更(公共下水道)(案)
諮問第6号 横須賀都市計画地区計画の変更(湘南国際村地区地区計画)(案)

4 出席者

(委員)

村山 顕人	委員長		
小原 信治	委員	脇 千枝子	委員
安部 遼祐	委員	小 菅 君 明	委員
小林 仁志	委員(代理:永澤交通課長)	平 松 廣 司	委員(代理:工藤事務局長)
松行 美帆子	委員	三 輪 律 江	委員
龍崎 智	委員	西 郷 宗 範	委員
竹岡 力	委員	土 田 弘之宣	委員
南 まさみ	委員	本 石 篤 志	委員

以上 15名

(事務局職員)

都市部	三浦 都市部長
都市計画課	斉藤 課長、牧野 主査、境 主査、宇野沢 主任、宮崎 主任 長谷川 担当
県地域政策課	池谷 グループリーダー、清水 副主幹
農水産業振興課	杉山 課長、外山 主査、菊地 担当
上下水道局計画課	角井 課長、伊藤 主査、須方 主任

以上 15名

(事務局：斉藤課長)

定刻となりましたので、第 151 回横須賀市都市計画審議会を開催します。

恐れ入りますが、着座にてご説明します。なお、今回はオンラインを併用したハイブリッド方式での開催のため、Zoom のレコーディング機能を利用し、審議会の様子を録画いたしますのでご了承ください。

開催にあたり、委員の出席状況をご報告します。委員 16 名中、会場での出席 11 名、オンラインでの出席 4 名、計 15 名の方がご出席されており、都市計画審議会条例第 5 条第 2 項に規定する開催条件を満たしていることをご報告申し上げます。

「亀井委員」は業務のご都合、ご欠席です。なお、本日の傍聴者は 4 名です。

続きまして、都市計画課の担当職員をご紹介します。都市部長の三浦です。都市計画課主査の牧野です。同じく都市計画課主査の境です。私は都市計画課長の斉藤と申します。よろしくお願いいたします。

続きまして、委員のご紹介をさせていただきます。今回、6 名の委員変更があり、お手元の資料 2 「都市計画審議会委員名簿」のと通りの構成となっております。

新たに就任されました委員の方々を、区分ごとの 50 音順にご紹介させていただきます。まず、交通管理分野から横須賀警察署長の小林委員の代理で出席されています、永澤交通課長でございます。

(永澤交通課長)

小林署長の代理で出席しました交通課長の永澤と申します。私自身は 2 回目になります。よろしくお願いいたします。

(事務局：斉藤課長)

続きまして、横須賀市議会議員の委員を 5 名ご紹介いたします。

西郷委員でございます。

(西郷委員)

西郷です。よろしくお願いいたします。

(事務局：斉藤課長)

竹岡委員でございます。

(竹岡委員)

竹岡でございます。よろしくお願いいたします。

(事務局：斉藤課長)

土田委員でございます。

(土田委員)

土田でございます。よろしくお願いいたします。

(事務局：斉藤課長)

南委員でございます。

(南委員)

南です。どうぞよろしくお願いいたします。

(事務局：斉藤課長)

本石委員でございます。

(本石委員)

本石でございます。よろしくお願いいたします。

(事務局：斉藤課長)

よろしくお願いいたします。

それでは、会議に入ります前にお願いがございます。説明は、お手元の画面を使用します。審議の際の発言ですが、挙手いただいた委員の方を委員長が指名しますので、挙手をお願いします。今までは、このマイクを使って発言をしていただいたのですが、今回は、目の前にあるカメラが人の声に反応して動くような形になっております。そのためマイクを使いますと反応が鈍いので、すみませんが、肉声でお願いいたします。

オンラインでご出席の委員は、Zoom の「手を挙げる」ボタンを押し、委員長からの指名後、カメラとマイクをオンにしてご発言ください。発言終了後には、「手を挙げる」ボタン及び、カメラ、マイクをオフにしてください。

次に、お手元の資料の確認をいたします。資料は全部で7点用意しております。内容としては、次第、都市計画審議会委員名簿、都市計画審議会条例、都市計画審議会運営要領、議案書、諮問6号の参考資料、報告横須賀都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の見直し、以上7点となっております。不足等ございませんでしょうか。オンラインで出席されている委員の皆様は、事前に送付しました議案書等をご用意ください。

それでは、委員長、会議の進行をお願いいたします。

(村山委員長)

それでは、会次第に沿って進めさせていただきます。次第の2、議事録署名委員の指名です。

本日は、市民委員から小原委員、市議会議員委員から西郷委員にご署名いただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

次に、次第の3、市長から本会に諮問されました議案に入ります。

本日は、都市計画審議会へ付議する案件が6件ございます。

まず、

諮問第1号 横須賀都市計画用途地域の変更（案）

諮問第2号 横須賀都市計画高度地区の変更（案）

諮問第3号 横須賀都市計画防火地域及び準防火地域の変更（案）

諮問第4号 横須賀都市計画生産緑地の変更（案）

諮問第5号 横須賀都市計画下水道の変更（公共下水道）（案）

諮問第6号 横須賀都市計画地区計画の変更（湘南国際村地区地区計画）（案）

以上6件となりますが、事務局より議案に係る説明員の関係上、諮問第6号「横須賀都市

計画地区計画の変更（湘南国際村地区地区計画）（案）」から説明を行いたい旨の申し入れがありました。その後、諮問第1号から第3号を一括で審議し、諮問第4号、第5号を順次審議という順序になりますが、説明順序の変更は問題ありませんでしょうか。

（各委員）

<異議なしの声>

（村山委員長）

それでは、諮問第6号横須賀都市計画地区計画の変更（湘南国際村地区地区計画）（案）について、説明をお願いいたします。

（事務局：牧野主査）

諮問第6号は、横須賀都市計画地区計画湘南国際村地区地区計画の変更でございます。説明にあたっては、前方の画面及びお手元の議案書をご覧ください。

湘南国際村地区は、本市の西部、赤色で表示した位置で市街化調整区域に位置しています。本地区の地区計画は、神奈川県が策定した基本計画に基づき都市計画決定したものです。

お手元の議案書15ページの変更理由にもお示ししていますが、初めに、本地区の地区計画の経緯をご説明いたします。

当初、神奈川県が、昭和60年に湘南国際村基本構想を、昭和63年に湘南国際村基本計画を策定しました。これらの構想、計画に基づく市街化調整区域内の計画的大規模開発行為として、平成2年に開発許可を受け宅地等の整備が行われました。横須賀市としては、湘南国際村基本計画で示された土地利用へと適正に誘導し、保全していくため、平成8年に、都市計画法に基づく地区計画を定めました。その約10年後、景気の低迷を経て、社会情勢が大きく変化したことなどを理由に、平成18年に湘南国際村基本計画が改訂され、その内容に合わせて、平成19年に地区計画も1回目の変更を行っています。

続いて、今回の変更に関する主な経緯についてです。

1回目の変更からさらに10年程度経過する中で、入村機関の利用者数の減少などの課題が生じてきたため、県は再び湘南国際村基本計画の改訂に向け、平成30年3月に湘南国際村活性化検討委員会を設置し、平成31年3月に基本計画を改訂しました。この内容に合わせ、令和3年1月に市は地区計画を変更しましたが、県の基本計画の改訂内容のうち、今回変更の対象としている仮設駐車場として利用されている区域については明確な土地利用の方向性が定まらなかったことから、地区計画としては保留となっていました。このため、県ではその後、仮設駐車場を含む区域の土地利用の方向性についての調査が進められ、土地を利活用する事業者を公募することとなりました。公募するにあたり、湘南国際村の住民に向けて、県は説明会や公募要項案の配布を行うなどし、地区住民の理解を得てきました。これらのことを経て、令和6年6月から県の公募が始まり、6月末に県から市に地区計画の変更依頼がありました。市はこれを受理し、県の公募内容に沿った地区計画とするため、都市計画の変更手続きを開始した次第です。

次に、湘南国際村地区地区計画の地区の区分と変更する地区の位置をご説明します。

地区の中央部と東側は従前から緑地として保全されている地区となっています。地区整備計画が定められ、建築物等の整備などに関して規定があるのは西側のエリアで、現行の地区計画では8つの地区に区分されています。このうちの7つの地区、「研究・研修施設地区」「生活支援施設地区」「低層専用住宅地区」「低層住宅A地区」「低層住宅B地区」「低層住宅C地区」「公共公益施設地区」については、今回変更はございません。残る1つの地区、「交流施設地区」のエリアについては、すべて「交流施設A地区」と名称の変更のみを行い、そのほかの地区整備計画の内容に変更はございません。そして、今回新しく整備を行う区域として、長い間、神奈川県の大井町市として使われてきたエリアを、「交流施設B地区」として地区を新設し、新たに地区整備計画を定めます。

次に、都市計画決定図書に添付する、都市計画を変更しようとする理由についてです。お手元の議案書にも記載しておりますが、先ほどの経緯のご説明と重複する内容となりますので、説明は割愛させていただきます。

次に、都市計画決定図書に添付する計画書の変更箇所についてご説明いたします。議案書には計画書の変更箇所と新設する交流施設B地区についての内容のみをお示ししております。計画書全体は、お手数ですがお手元の参考資料をご確認ください。計画書の「地区計画の目標」、「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」については、変更はございません。「建築物等の整備の方針」の変更箇所について、ご説明いたします。右側が現在の、左側が変更後の建築物等の整備の方針です。変更箇所としては、「ア 交流施設地区」の建築物の用途の制限について、「交流機能に著しい障害を及ぼすおそれのある施設の建築を制限する。」とし、イの「研究・研修施設地区」の書き方と同様の文言に変更します。

次に、地区整備計画について、ご説明いたします。まず、地区の名称と面積についてです。右側が現在、左側が変更後で、地区の区分の名称について、「交流施設地区」から「交流施設A地区」と「交流施設B地区」の二つの地区に変更します。仮設駐車場を含む今回の追加エリアについては、県の湘南国際村基本計画において「交流施設地区」に該当する土地利用区分に組み入れると明記されているため、現在の交流施設地区の計画内容をベースとした「交流施設B地区」として新設します。交流施設B地区の面積は、約4.2ヘクタールとなります。

次に、建築物の用途の制限についてです。

右側はご参考までに現在の交流施設地区の、左側は交流施設B地区の用途の制限です。現在の交流施設地区と異なる部分については、まず、(3) 学校、図書館その他これらに類するもの、についてです。現在の交流施設地区では「学校」と記載しているのに対し、県からのご依頼や県の公募において「学校に類するもの」も含まれていたことを踏まえ、建築基準法の用途の書き方に合わせた表現としました。

次に、県の公募条件にある用途である、(8) 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のものと、(9) 公衆便所を新たな用途と

して追加します。店舗、飲食店の用途の中で限定している、建築基準法施行令第130条の5の3第1号又は第2号とは、住居専用地域等に建築できる店舗、飲食店等の用途規定であり、住宅地の近くにあることがふさわしいものに限定したものとしており、また、風営法第2条第1項、第6項、第9項、第11項に該当する店舗等については除外する規定としています。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」についてです。

右側をご参考までに現在の交流施設地区と隣接する低層専用住宅地区の規定、左側は交流施設B地区の規定です。敷地面積の最低限度は、現在の交流施設地区と同じ4,000㎡といたします。ただし、「店舗・飲食店等」については、200㎡といたします。これは、隣接する低層専用住宅地区と同様の規定であり、小規模な店舗・飲食店等がゆとりある街並みと調和するよう規定します。また、「公衆便所」については、小規模なものが想定されるため、最低敷地面積の規定を除外しています。

続いて、「壁面の位置の制限」についてです。

右側をご参考までに現在の交流施設地区の、左側が交流施設B地区の規定です。「公衆便所」については、現在の交流施設地区の(2)に規定されている公益上必要な建築物の規定と同様に、道路境界線からの距離1.5m以上、隣地境界線からの距離1m以上としています。

「店舗・飲食店等」につきましては、利用上、道路に近い場所に計画される可能性が高いですが、道路沿いに樹林地・草地を設定することを踏まえ、敷地境界線からの距離5m以上としています。

次に、「建築物の高さの最高限度」についてです。

右側をご参考までに現在の交流施設地区と低層専用住宅地区の規定、左側が交流施設B地区の規定です。建築物の高さ制限は、交流施設地区と同じ15m以下といたします。ただし、店舗・飲食店等については、やはり隣接する低層専用住宅地区の高さ制限と合わせ、高さ制限を10m以下、かつ、真北方向の斜線制限に加え、階数を2階までとし、軒の高さを7m以下とすることの規制を加えています。

ここからは図面を用いてご説明します。

図面の表示範囲ですが、地区整備計画がある部分を中心に表示しており、斜線などのハッチングのある部分が地区整備計画のある区域となります。今回変更する箇所についてご説明いたします。

まず、こちらの青色で表示された地区が現在の交流施設地区約5.9ヘクタールになりますが、今回、「交流施設A地区」へと名称を変更します。当該地の航空写真です。青色の部分が交流施設A地区です。次に、こちらの赤色で表示された地区が今回新たに定める「交流施設B地区」です。交流施設B地区内においても、緑色で表示した部分に樹林地・草地の設定をいたします。既存の交流施設地区と同様に、幹線道路沿いについては道路境界線から10m、その他の道路からは5mの範囲を樹林地・草地として指定いたします。また、県の公募敷地に含まれていない、自然の緑地となっているエリアについても樹林地・草地として指定し、今ある緑を保全していくことといたします。交流施設B地区において建築可能な用途は、

右下の赤枠内に記載されたもので、現在の交流施設地区で建築可能なものに「学校に類するもの」、「店舗・飲食店その他これらに類するもので500㎡以内のもの」、「公衆便所」が加わります。当該地の航空写真です。赤色の部分が交流施設B地区となります。

最後に、都市計画決定の手続きについてです。令和6年10月より都市計画1次案の閲覧、公述申し出から都市計画案の法定縦覧までの手続きを順次進めてまいりました。この間、案の閲覧、縦覧を計3回行いましたが、いずれもご意見の提出はございませんでした。本日、都市計画審議会でご審議いただき、ご了解をいただければ8月末に都市計画の変更告示を行う予定で考えております。

以上、横須賀都市計画地区計画 湘南国際村地区地区計画の都市計画変更案について、ご説明させていただきました。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

(村山委員長)

それでは、ただいま説明を受けました件について、確認されたい事項などありましたら、ご発言をお願いします。

(松行委員)

変更理由に、「仮設駐車場部分の土地利用の機運が高まってきたことから」とありますが、具体的にどんな機運があったのでしょうか。

(村山委員長)

事務局お願いいたします。

(事務局：牧野主査)

仮設駐車場の部分については、県の方でどういう利活用ができるか調査を行いまして、具体的な土地利用が、県の方もこういうのができるのではないかとということを把握してきました。その結果として、土地利用の公募にかけるということで、動きが出てきたので、今回地区計画を変更するに至ったということになります。

(松行委員)

この周辺を見ますとやっぱりそんなには住宅地とかはない感じで、そこに何かお店をつくることになると、車でお越しの方もいると思いますが、主なターゲットとしては湘南国際村にお住まいの方になってくると思うのですが、湘南国際村自体の人口はどういう傾向になるのでしょうか。

(事務局：斉藤課長)

人口自体は、仮設駐車場の近くに住宅がかなり建ち並びましたので、多少は増えていると思います。ただ、全体的に高齢化が進んでいると聞いております。

(松行委員)

地区計画の変更自体は問題ないと思いますが、お店が本当に来てくれるのかなというのが疑問にあったので質問した次第です。

(事務局：斉藤課長)

実際、公募の結果は出ているのですが、ここに建つ予定のものは、インターナショナルス

クールで、お店ではありません。ただ、そのインターナショナルスクールなのですが、子供たちの食堂なのかは分からないのですが、一般の近くの方が入れるような飲食店の店はつくるようにはなっておりますので、地元の方が、例えば外から来た方と一緒に飲食する店はあるのかなと思います。ちなみに公衆トイレは奥の皆さんが集っている緑があるのですが、そこに行かれる方が、トイレがないので、そういう方が使えるような意味で、公衆トイレを設置してほしいというのが、公募条件として入っていたので、今回公衆トイレが加わりました。

(松行委員)

公衆トイレはどなたが管理されるのか。

(神奈川県地域政策課：池谷グループリーダー)

恐れ入ります、神奈川県地域政策課の池谷と申します。公衆トイレでございますけれども、こちらは事業者のほうで、今回優先交渉権者となっております事業者さんのほうで運営をしていくということを公募条件にしております、その条件で今契約に向けて条件を合わせて進めているという状況でございます。

(松行委員)

分かりました。ありがとうございます。

(村山委員長)

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

私から一点、今の公衆便所ふと思い出したのですが、今実際はハイキングに行く皆さんが、駐車場として使っているのですけれども、この駐車場が全くなってしまうと、周りに路上駐車の問題が起こってしまうのは、良いのかなと思いました。

(事務局：斉藤課長)

それについては、地元の方々から、やはり駐車場を残してほしいという要望がありまして、図面を見ますと奥の方はその施設を使うための駐車場で、手前の方に駐車場をある程度残しておりまして、そこで停められるようなかたちになっています。ただ、まだ利用条件等が固まっていないようなので、それが今まで通り無料なのか有料なのかは確定しておりません。

(村山委員長)

分かりました。ほかにいかがでしょうか。

オンラインの方から挙手がありました。では、小原委員、三輪委員の順でお願いします。

(小原委員)

よろしくお願いします。私は地元なのですが、木造建築で発電施設が付いているという風に伺っております。ぜひ太陽光発電などを進めていった良いので阻害のないように進められたらと思っているのですが、今のところ、その建築物に太陽光発電を付けることに関しては、建築条件としては問題ないことになっているのでしょうか。

(事務局：斉藤課長)

建築条件としては、問題ありません。

(小原委員)

ありがとうございます。ではそのまま進められたらいいなと思いました。

(村山委員長)

ありがとうございます。では三輪委員お願いします。

(三輪委員)

ご説明ありがとうございました。何を想定されているのかと思ったので、インターナショナルスクールということで分かりましたということと、インターナショナルスクールができることについて、地元の方々の反論があったのかお聞きしたいと思います。

(事務局：斉藤課長)

地元の方については、基本的には賛成というかたちで、説明会では聞きました。

(三輪委員)

分かりました。少し色々なところでインターナショナルスクールの話があちこちで出ているので賛否両論があるみたいなので、こちらの方はどうかというに思いました。ちなみに学年も多いイメージですか。どのくらいの生徒数がどういうふうに日常的に遠方から通うのですか。

(神奈川県地域政策課：池谷グループリーダー)

では、県の方からご説明させていただきます。事業者の方まだ正式に契約はしておりませんが、提案をいただいた時のものでございますが、最終的には幼稚園の年中さんから中学校相当の卒業のところまでということで、最大で 440 名の生徒数となることを想定しているという提案を受けております。

(三輪委員)

分かりました。ということは、スクールバス等で動くような理解で正しいか。

(神奈川県地域政策課：池谷グループリーダー)

まだそのあたりは調整中ということになります。

(三輪委員)

分かりました。大きい学校で特にインターナショナルスクール系がくるということですね。地区計画自体には問題ないと思っているのですが、少し周りとの調和であったり、場合によっては地域貢献的なイメージだったりをフォローしていただければと思いました。

(村山委員長)

三輪委員ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

ご意見ないようですので、諮問第 6 号横須賀都市計画地区計画の変更（湘南国際村地区地区計画）（案）については、原案どおりで異議ございませんでしょうか。

(各委員)

<異議なしの声>

(村山委員長)

ありがとうございました。異議ないと認め、市長に答申することにいたします。

では、次に「諮問第1号横須賀都市計画用途地域の変更（案）」についての説明になりますが、こちらは関連性が強い諮問第2号、第3号と一括しての説明になります。

事務局から説明をお願いします。

（事務局：境主査）

これから席の移動等、準備をいたしますので、少々お待ちください。

お待たせいたしました。

議案第1号から議案第3号までご審議いただく前に、関連する「横須賀都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の見直し」についてご報告させていただきます。内容は報告資料の通りですが、画面に沿って説明させていただきます。

整備、開発及び保全の方針等の見直しについては、計画体系図に沿って簡単に説明させていただきます。こちらの青点線部分が見直しの項目になります。整開保とは、都市計画法第6条の2に基づき、都市計画区域内における広域的・根本的な都市計画に関する基本的な方針を定めるもので、長期的な視野に立った都市計画区域の将来像を明確にし、その実現に向けて都市計画の目標、区域区分や主要な都市計画の決定の方針などを定めます。都市再開発の方針とは、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定めるものです。住宅市街地の開発整備の方針とは、住宅及び住宅地の供給を促進し、良好な住宅市街地の開発整備を図るため、開発整備の目標や方針を定めるものです。区域区分とは、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するものです。これらを同時に改定を行うことを「線引き見直し」と呼んでおり、今回は第8回線引き見直しになります。この線引き見直しは、市からの案の申出を受けた神奈川県が決定を行います。

次にこれまでの経過と今後の手続きになります。令和6年3月27日に開催した第148回横須賀市都市計画審議会で審議をしていただき、その結果をもとに令和6年6月24日に神奈川県へ案の申出を行いました。その後、神奈川県が国との事前協議等を経て、令和7年5月13日から5月27日まで見直し案について法定縦覧を行ったところ、ご意見はございませんでした。本日の都市計画審議会以降は、令和7年8月27日神奈川県都市計画審議会に諮問され、令和7年度秋から冬ごろに神奈川県告示を持って決定される予定です。

整開保の主な変更点です。お手元の報告資料2ページ右側に記載の通りとなりますが、主に今後の土地利用の変化に対応するための内容や、激甚化、頻発化する自然災害に対応するための内容を追加するなどの変更を行っています。

都市再開発の方針の変更点は、令和3年の市街地再開発事業の都市計画変更を受けて修正を行っています。住宅市街地の開発整備の方針の変更点は、主な整備が完了した佐島地区を重点地区から削除しています。

区域区分の見直しについてご説明いたします。本市の状況は、大規模な市街化編入はなく、今ある市街化区域の中での人口減少に対応したまちづくりが求められています。変更箇所

数は、公有水面埋立てによる市街化区域の編入が 1 件、市街化調整区域への編入が 1 件、事務的変更が 37 件、その他公図写しに合わせた計画図の修正が 265 件あります。

ここからは変更箇所の抜粋です。左側の図は、浦賀での公有水面埋め立てによる市街化区域への編入になります。右側の図は、久村での所有者要望に基づく市街化調整区域への編入になります。左の図は、道路整備に伴う事務的変更になります。右の図は、公図写しに合わせた計画図の修正になります。このような修正が 265 件あります。以上が、県に案の申出を行ってきた整備、開発及び保全の方針等の見直しの報告になります。

ここから、第 8 回線引き見直しに関連する議案、諮問第 1 号から第 3 号まで続けて、画面に沿ってご説明させていただきます。

諮問第 1 号横須賀都市計画用途地域の変更についてご説明いたします。「用途地域」は、都市計画法に基づき、都市の将来像を見据え土地の合理的な利用を誘導するために定められる制度です。住居、商業、工業といった土地利用の大きな区分を 13 種類に分類し、それぞれの地域ごとに建築できる建物の種類、用途、容積率、建蔽率などを誘導するものです。これにより、住環境の保護、商工業の利便性の増進、効率的な都市活動を確保することを目的とする都市計画の根幹をなす制度です。変更理由は、第 8 回線引き見直しにより区域区分が変更されたこと、その他計画図上の不整合を修正するなど必要な変更を行うものです。変更箇所は、区域区分変更に伴う変更は 39 か所、用途地域境の不整合を変更するものは 43 か所あります。

ここから、変更箇所のうち、用途地域境の不整合を修正するものの抜粋になります。左の図、右の図共に地番境を精査し、公図写しに合わせた計画図の修正です。図面の黄色い線が変更前、赤線が変更後になります。下の都市計画決定されている公図写しの地番をもとに、計画図の精度を上げる修正を行いました。

次は元々道路界としていましたが、現地などに道路が存在しないため、当初の界線位置の考え方を精査し、界線根拠を変更したものになります。図面の黄色い線が変更前、赤線が変更後になります。左の図は、擁壁下の実測界へ界線根拠を変更します。右の図は、地番界へ界線根拠を変更します。

こちらも図面の黄色い線が変更前、赤線が変更後になります。左の図は、界線位置は変わりませんが界線根拠を現状に合わせたものになります。元々現地杭見通し界でしたが、完成した道路があるため界線根拠を道路へ変更しています。右の図は、界線根拠は変わりませんが、実態に合わせた界線位置に合わせたものになります。擁壁下を用途境の根拠としていましたが、界線位置が家屋にまたがって見えるため位置を修正します。ここまでが、諮問第 1 号横須賀都市計画用途地域の変更になります。

次に諮問第 2 号横須賀都市計画高度地区の変更についてご説明いたします。「高度地区」は都市計画法に基づき、市街地の環境を維持、土地利用の促進を目的に、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区のことです。横須賀市では用途地域の種別に応じて第 1 種 (15m)、第 2 種 (20m)、第 3 種 (31m)、無指定、の 4 区分の指定を行っています。変

更理由は、①第8回線引き見直しにより区域区分が変更されたこと、その他用途地域と同様に計画図上の不整合を修正するなど必要な変更を行うものです。②高度地区の適用緩和・適用除外の規定を認定制度から許可制度へ変更するとともに、他法令の改正に対応するための見直しを行うものです。①区域区分や用途地域変更へ対応するための変更箇所は、区域区分変更に伴うものは31か所、用途地域の変更に伴い変更するものは34か所あります。

用途地域の変更に伴い変更するものからの抜粋になりますが、全て用途地域変更でご説明した通り、不整合を修正した変更になります。また、②高度地区の適用緩和・適用除外の規定を認定制度から許可制度へ変更するとともに、他法令の改正に対応するため諸規定の見直しを行います。表の左が変更後、右が変更前になります。許可制度への変更は、建築基準法が改正され、建築基準法第58条に高度地区の適用を緩和するための許可制度が創設されました。これまで市は高度地区の適用緩和を認定により行っていましたが、適用の緩和ということでは法と同義であるため認定制度から許可制度に変更します。

また、許可制度にすることで建築審査会からの意見を聞くだけでなく同意を求めることになります。他法令の改正に伴う対応は、マンション建替え等の円滑化に関する法律や長期優良住宅の普及の促進に関する法律に建築基準法第59条の2いわゆる総合設計制度と同様の許可制度が創設されたことにより、総合設計と同様に適用除外とします。その他、これまで制度を運用する中で分かりにくかった内容を明確にするなどの変更をします。

ここまでの、諮問第2号横須賀都市計画高度地区の変更になります。

次に諮問第3号横須賀都市計画防火地域・準防火地域の変更についてご説明いたします。「防火地域・準防火地域」は都市計画法に基づき、建築物が密集する市街地で火災が発生した際に、延焼を防ぎ都市全体の安全性を高めることを目的とした制度のことです。指定エリア内の建築物には耐火・防火性能が求められます。変更理由は、第8回線引き見直しにより区域区分が変更され、その他計画図上の不整合を修正するなど必要な変更を行うものです。変更箇所は、区域区分変更に伴うものなうものは29か所、用途地域の変更に伴い変更するものは27か所になります。用途地域の変更に伴い変更するものからの抜粋になりますが、全て用途地域変更でご説明した通り、不整合を修正した変更になります。

ここまでの、諮問第3号横須賀都市計画防火地域及び準防火地域の変更になります。

諮問第1号から第3号の都市計画決定手続きについてご説明いたします。令和7年2月10日から2月17日に、都市計画1次案の閲覧と公述申出の受付を行いました。公述の申出はありませんでした。そのため、公聴会は開催しておりません。令和7年2月28日に、都市計画1次案の説明会を開催いたしましたが、参加者はいませんでした。その後、令和7年3月25日から4月30日に、神奈川県都市計画課と法定協議を経て、都市計画案の法定縦覧を5月13日から2週間行い、案に対する意見募集をしましたが、ご意見はありませんでした。そして本日、市の都市計画審議会でご審議いただいております。本審議会にてご了解いただければ、神奈川県が決定する第8回線引き見直しに関連することから、神奈川県告示と合わせて変更告示を行う予定となっております。

以上で報告及び諮問第1号から諮問第3号までの説明になります。

ご審議のほどよろしくをお願いします。

(村山委員長)

ご説明ありがとうございました。

それでは、ただいま説明を受けました件について、確認されたい事項などありましたら、ご発言をお願いします。

いずれも報告と微調整になりますので、特に問題はないかと思います。

それでは、ご意見がないようですので、諮問第1号から第3号については、原案どおりで異議ございませんでしょうか。

(各委員)

<異議なしの声>

(村山委員長)

ありがとうございました。異議ないと認め、市長に答申することにいたします。

では、次に「諮問第4号横須賀都市計画生産緑地の変更(案)」について、事務局から説明をお願いします。

(事務局：境主査)

それでは、諮問第4号横須賀都市計画生産緑地地区の変更について、画面に沿ってご説明をさせていただきます。

生産緑地とは、市街化区域内の農地を計画的に保全することにより、農林漁業と調和した良好な都市環境を形成することを目的として、地権者の同意を得て、都市計画に定めることができる地域です。生産緑地地区に指定されると、30年間、農地として管理することが義務付けられ、農地以外の利用ができませんが、固定資産税等の軽減措置や相続税の納税猶予措置を受けることができます。本市の状況としましては、

平成4年に167か所(23.1ha)指定し、平成17年の177か所(26.3ha)をピークに減少傾向にあり、今回の変更により154か所(23.3ha)になります。

今回の変更箇所は、箇所番号58番と75番の2か所で、共に廃止となります。変更理由の概要は、箇所番号58は、市街化調整区域に編入されたことにより、生産緑地の指定基準を満たさないことから廃止を行うものです。箇所番号75は、指定年度より30年経過し、買取申出後、行為制限の解除を行ったため廃止を行うものです。

それでは、廃止する箇所のご説明いたします。左の図の58番は、久村字前田地区で、黄色で囲まれた区域570㎡が廃止区域となります。上の図のオレンジ線が元々の区域区分線で、赤線が第8回線引き見直しで変更する線になります。左側が市街化調整区域、右側が市街化区域となっています。元々、当該箇所は、市街化区域の縁辺部に位置しており、第8回線引き見直しにおいて、地権者からの要望により市街化調整区域への編入した箇所となっております。市街化調整区域となりますと生産緑地の基準に適合しなくなるため廃止となります。右の図の75番は、野比3丁目地区で、黄色く囲まれた区域650㎡が廃止区域とな

ります。平成6年12月22日に追加指定され、指定の告示日から30年経過したための廃止となります。

諮問第4号の都市計画決定手続きについてご説明いたします。諮問第4号は、諮問第1号から諮問第3号と合わせて手続きを行ってきました。本審議会にてご了解いただければ、神奈川県が決定する第8回線引き見直しに関連することから、神奈川県告示と合わせて変更告示を行う予定となっております。

以上で諮問第4号横須賀都市計画生産緑地地区の変更の説明になります。

ご審議のほどよろしくお願いします。

(村山委員長)

ご説明ありがとうございました。

それでは、ただいま説明を受けました件について、確認されたい事項などありましたら、ご発言をお願いします。

小原委員をお願いします。

(小原委員)

野比の75番の方は写真で見ると農地利用されているようですが、今はされていないけど、やる方はできないというケースですか。

(事務局：境主査)

現地も確認しましたが、航空写真では農地のように見えるかもしれませんが、ほぼ家庭菜園程度で、農地として活用がされている場所ではありませんでした。

(村山委員長)

生産緑地地区を解除して、家庭菜園程度として活用はしていくのかもしれませんが、返納はしないということで、場合によっては宅地化する可能性もあるけれども、土地所有者の要望があつて廃止するという流れですね。

(事務局：境主査)

そうですね。30年経過しておりますので、生産者の要望によって廃止するかたちとなっております。

(小原委員)

承知いたしました。

(村山委員長)

ほかにいかがでしょうか。

ほかにご意見などがないようですので、諮問第4号については、原案どおりで異議ございませんでしょうか。

(各委員)

<異議なしの声>

(村山委員長)

ありがとうございました。異議ないと認め、市長に答申することにいたします。

では、次に「諮問第5号横須賀都市計画下水道の変更（公共下水道）（案）」について、事務局から説明をお願いします。

（事務局：境主査）

それでは、諮問第5号横須賀都市計画下水道の変更（公共下水道）について画面に沿ってご説明させていただきます。

都市計画法に定める都市施設としての下水道は、公衆衛生の向上と浸水被害の防止を目的として計画的に配置・整備される根幹的な施設です。機能的な都市活動の確保及び良好な都市環境を形成及び保持するよう排水区域、処理場、ポンプ場、主要な管渠を一体的かつ総合的に定めるものとされています。変更理由は、①第8回線引き見直しにより区域区分が変更されたことに伴い、公共下水道排水区域の適正化を図ること。②自然災害の頻発化、激甚化、さらには老朽化する施設の改築更新を見据えてポンプ場を都市施設として再度指定します。変更箇所は公共下水道排水区域の適正化は3箇所合計89haの減少になり、公共下水道排水区域面積は6293haになります。ポンプ場の指定は19箇所になります。

公共下水道排水区域の適正化では、防衛大学校がある走水付近と公園墓地のある大矢部付近になります。黄色い線が変更前、赤線が変更後の線となり、区域区分と同じ位置になります。薄い黄色の部分が変更前に公共下水道排水区域だった部分です。過去、重要施設や新市街地の造成が見込まれるエリアを公共下水道排水区域に指定してきました。現在でも市街化調整区域に位置する「防衛大学校」「元防衛大学校敷地だった高齢者福祉施設」「公園墓地」を公共下水道排水区域に含めていましたが、今回、第8回線引き見直しにおいて、公共下水道排水区域の適正化も図ることとしました。検討の結果、区域区分の変更箇所に加え、市街化調整区域である3箇所を公共下水道排水区域から除外する変更を行います。

ポンプ場の指定についてご説明いたします。ポンプ場は、近年の気象変動による災害の頻発化や激甚化、また、今後、老朽化する施設の改築更新を見据えて、ポンプ場の重要性や必要性が一層高まっています。ポンプ場の浸水対策や耐震性の強化など機能向上を図り、健全な水循環と資源循環を創出するとともに、経年劣化した施設の改築更新を計画的に実施し、次世代に健全な下水道を引き継ぐため、都市計画施設に位置付けるものです。

ポンプ場は19箇所あり、その位置については画面の通りです。追浜ポンプ場、深浦ポンプ場、長浦ポンプ場、汐入ポンプ場、日の出ポンプ場、馬堀ポンプ場、上町ポンプ場、根岸ポンプ場、伊勢町ポンプ場、走水ポンプ場、浦賀ポンプ場、鴨居ポンプ場、武ポンプ場、久里浜第1ポンプ場、舟倉第2ポンプ場、舟倉ポンプ場、久里浜第2ポンプ場、長井ポンプ場、津久井ポンプ場、以上19箇所が再指定するポンプ場になります。

諮問第5号の都市計画決定手続きについてご説明いたします。諮問第5号は、諮問第1号から諮問第4号と合わせて手続きを行ってきました。本審議会にてご了解いただければ、神奈川県が決定する第8回線引き見直しに関連することから、神奈川県告示と合わせて変更告示を行う予定となっております。

以上で諮問第5号横須賀都市計画下水道の変更（公共下水道）の説明になります。

ご審議のほどよろしく申し上げます。

(村山委員長)

ご説明ありがとうございました。

それでは、ただいま説明を受けました件について、確認されたい事項などありましたら、ご発言をお願いします。

私から、ポンプ場を 19 か所再度指定するということなのですが、大昔は指定されていたけれど、何かの時に一回外されて、再度指定することになったようですが、実態としては 19 か所が現在すべて稼働しているポンプ場であって、それを今回指定している。それは更新時期がきたときに都市施設として指定していくということですよ。

(事務局：境主査)

委員長のおっしゃる通りで、19 か所ともに稼働しておりまして、今後更新計画等を上下水道局の方でも定めながら、更新のタイミングでまた指定する。その前段階として今回指定するものです。

(村山委員長)

はい。そのほかいかがでしょうか。

小原委員をお願いします。

(小原委員)

民間との連携について進んでいるのでしょうか。

(上下水道局計画課：角井課長)

官民連携のかたちで現在準備を進めているところであります。

(小原委員)

まだ決定しているわけではないということですか。

(上下水道局計画課：角井課長)

そうですね。最終決定まではしておりませんが、そういう方向で進んでいる状況です。

(小原委員)

分かりました。ありがとうございます。

(村山委員長)

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

ほかにご意見などがないようですので、諮問第 5 号については、原案どおりで異議ございませんでしょうか。

(各委員)

<異議なしの声>

(村山委員長)

ありがとうございました。異議ないと認め、市長に答申することにいたします。

本日の議事はこれで終了しましたが、事務局より何か報告事項などありましたら、お願いします。

(事務局：斉藤課長)

事務局から2点ございます。

1点目が、今後の審議会開催予定についてです。次回の都市計画審議会は、令和7年12月ごろを予定しております。ここでは、生産緑地地区の変更、都市計画審議会に係る事務処理要領の変更の審議をする予定となっております。審議会の開催日が決まりましたら、通知にてお知らせいたします。

2点目が、駐車券についてです。市役所北口駐車場をご利用の方は、事務担当職員が駐車券を処理いたしますので、お声かけください。

以上で事務局の報告を終わります。

(村山委員長)

それでは、本日の審議会を終了いたします。

ご審議ありがとうございました。

— 了 —